



#### Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**GI** Industriegebiete

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**BMZ 8,0** Baumassenzahl, als Höchstmaß

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

**OK 10,00** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über Bezugspunkt

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

##### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

Verkehrsfläche öffentlich; mit Straßenbegrenzungslinie

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

♦ oberirdisch	ELT - 110 KV Leitung
♦ unterirdisch	ELT - KV Leitung
	TW - Trinkwasserleitung
	RW - Regenwasserleitung
	G - Gasmitteldruckleitung
	SW - Schmutzwasserleitung
	BW - Brauchwasserleitung

##### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 (6) BauGB)

öff. Grünflächen, öffentlich

Verkehrsbegleitgrün

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

zu erhaltender Baum

##### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: Leitungsschutzstreifen 110 KV Leitung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bereich 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/92; informell

## TEIL B

### Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11, 16 BauNVO)

- Im Industriegebiet (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, sowie deren Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze, technologische Anlagen, Bauwerke und Betriebshäfen (§ 9 (2) BauNVO).
- Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklasse I wie Kraftwerke mit Feuerungswärmeleistungen über 900 MW, Anlagen zur Trockendestillation, Anlagen zur Gewinnung von Roh Eisen, Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produkttechnologien, Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern sowie Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölzeugnissen (Anhang I Abstandserlass; MBL NW 1990, S. 50).
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 (3) BauNVO sind unzulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen:  
Der Bezugspunkt ist die Höhelage 84,2 m ü. NN. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhe kann zugelassen werden, wenn die Höhelage der Entwässerungsanlage dies erfordert.

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die Baugrenzen dürfen durch technologische Anlagen und Bauteile von Gebäuden und baulichen Anlagen um max. 5 m überschritten werden, soweit dies nicht den in der Bauordnung nach Landesrecht festgelegten Abstandsflächen widerspricht (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
- Bei der baulichen Nutzung ist die das Plangebiet überquerende Hochspannungsleitung (110 KV) zu beachten. Es gilt für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung im Spannungsbereich ein Schutzstreifen zwischen 11 m und 17 m beidseitig der Leitungsachse, der nur mit Bauwerken bis 7 m Höhe über Bezugspunkt entsprechend der textl. Festsetzung Ziff. 11 gebaut werden darf (Bezugspunkt 84,2 m ü. NN) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

#### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Garagen und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken anzurichten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

#### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Als öffentliche Grünflächen festgesetzten Medientrasse entlang der Erschließungsstraßen sind zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft als Magerrasen zu erhalten. Angestrebt wird die Entwicklung eines standortgerechten Heidenenken-Schafschwingel-Rasen, der in einschlägiger Mahd zu unterhalten ist.
- Die Anlage von Grundstückszufahrten ist im erforderlichen Umfang über die öffentlichen Grünflächen zulässig.

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind mehrzeilige Gehölzstreifen aus standortgerechten Arten gemäß Artenliste vorzusehen. Neben Arten der potenziellen natürlichen Vegetation können mit Anteil von max. 30 % auch Wintersträucher verwendet werden. Die Flächen sind durchgängig zu bepflanzen, pro Pflanzabschnitt sind mindestens 4 verschiedene Arten gemäß Artenliste zu verwenden, vorhandene Gehölze sind in die Neuanlage zu integrieren.

#### Artenliste

##### Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

- Betula pendula
- Pinus sylvestris
- Platanus acerifolia
- Prunus padus
- Pyrus pyaster
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

##### Sträucher/Heister (Hecken, Gehölzgruppen):

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Craatagus monogyna
- Prunus spinosa
- Rosa rugosa
- Rosa canina
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia
- Virburnum opulus

##### Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Bei der Pflanzung von Obstgehölzen und kleinkronigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme (balliert) mit Stammdurchmesser von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Bei großkronigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme mit Stammdurchmesser 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

#### informelle Darstellungen

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Bezeichnung vorhandener Flurstücke

Flur 6 Bezeichnung der Flur

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt  
Stadt Coswig (Anhalt)  
Gemeinde Kleiken  
Gemarkung Büro  
Für 1  
Maßstab 1 : 1.000  
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) 05/2008  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 25.05.2009  
Aktenzeichen A17/3064/2009

#### Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

- In dem unter der 110 KV- Freileitung gekennzeichneten Schutzstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne § 2 (1) BauO LSA grundsätzlich unzulässig. Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung und Gehölzbeplantung freizuhalten. Es werden hiervon nachstehende Ausnahmen festgesetzt:  
Die eingeschränkte Errichtung von baulichen Anlagen, Freilägen sowie Bepflanzungen darf ausnahmsweise und nur mit Zustimmung durch den Anlagenbetreiber auf der Basis von Unterbausvereinbarungen zugelassen werden.  
Die Errichtung von Stellplätzen ist allgemein zulässig. Die ungehinderte Zufahrt zu den Freileitungsbereichen ist zugewährleisten.

#### Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2009 (BGBl. I S. 643).
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), letzte berücksichtigte Änderung: Nummer 3.5a geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

### SATZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/92 1. ÄNDERUNG "INDUSTRIEGBIET BUREOER FELD" KLEIKEN

#### Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) vom 25.03.2010, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/92 - 1. Änderung "Industriegebiet Bureo Feld", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

#### Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1:1.000
- Planzeichnerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

#### Teil B

- Textliche Festsetzungen

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses (KLI-BV-238/2008) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 - 1. Änderung "Industriegebiet Bureo Feld" Klieken des Gemeinderates der Gemeinde Klieken vom 15.12.2008.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Elbe-Flämung-Kurier" Nr. 02/2009 am 29.01.2009 erfolgt.

Coswig (Anhalt), den 20.04.2010



- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt, hierzu hat der Bebauungsplanvorentwurf i. d. F. der 1. Änderung in der Zeit vom 15.06.2009 bis zum 30.06.2009 während der Dienstzeiten öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 04.06.2009 im "Elbe-Flämung-Kurier" Nr. 11/2009.  
Mit Schreiben vom 17.06.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Coswig (Anhalt), den 20.04.2010



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 28.08.2009



- Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 29.10.2009 dem 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen (COS-BV-089/2009).  
Der Beschluss COS-BV-089/2009 wurde am 19.11.2009 im "Elbe-Flämung-Kurier" Nr. 23/2009 bekannt gemacht.

Coswig (Anhalt), den 20.04.2010



- Der 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu hat in der Zeit vom 30.11.2009 bis zum 07.01.2010 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelagert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.11.2009 im Amtsblatt "Elbe-Flämung-Kurier" Nr. 23/2009 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig (Anhalt), den 20.04.2010



- Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am 25.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der Abwägungsbeschluss (COS-BV-151/2009) wurde am 15.04.2010 im "Elbe-Flämung-Kurier" Nr. 08